

Preguntas frecuentes sobre la Ordenanza de estabilización de alquileres

Nota: Este documento se actualizará a medida que nueva información esté disponible.

Estabilización de Rentas

P: Qué es una ordenanza de estabilización de alquileres?

R: Una ordenanza de estabilización de alquileres es una política propuesta por el gobierno local destinada a controlar el aumento de los precios de los alquileres para proteger a los inquilinos de aumentos excesivos de los alquileres.

P: ¿A quién se aplica la Ordenanza de Estabilización de Rentas? ¿Mi unidad califica?

R: A: La estabilización de rentas generalmente se aplica a las viviendas multifamiliares* construidas antes del 1 de febrero de 1995. *Nota: No todas las propiedades de alquiler en la ciudad de Salinas están sujetas a la Ordenanza de Estabilización de Rentas (Ord. No. 2681). Las propiedades exentas bajo la Ley de Vivienda de Alquiler Costa-Hawkins u otras leyes aplicables no están regidas por las disposiciones de Estabilización de Rentas. *Una vivienda multifamiliar es una vivienda con 2 o más unidades separadas. Es decir, un dúplex, triplex, multiplex, un edificio de apartamentos y/o varias viviendas separadas en el mismo terreno.*

P: En qué se diferencia la estabilización de alquileres del control de alquileres? Cómo es que esto no es un control de alquileres?

R: La estabilización de alquileres y el control de alquileres a menudo se utilizan indistintamente, pero tienen algunas diferencias clave. El control de alquileres normalmente impone límites más estrictos a los aumentos de alquileres y puede aplicarse a una gama más amplia de propiedades, incluidas viviendas unifamiliares. La estabilización de los alquileres tiende a ser más flexible y puede permitir mayores aumentos de los alquileres.

P: Cómo beneficiará a los inquilinos una ordenanza de estabilización de alquileres?

R: Si se implementa, una ordenanza de estabilización de alquileres brindaría a los inquilinos previsibilidad y estabilidad en sus costos de vivienda. Ayudaría a evitar aumentos repentinos y drásticos de los alquileres. También brindaría protección a los inquilinos contra el acoso y el desalojo injusto.

P: A quién se aplica la estabilización de alquileres? Mi unidad califica?

R: La estabilización de alquileres generalmente se aplica a viviendas multifamiliares construidas antes del 1 de febrero de 1995.

P: ¿Qué es la ley de Costa Hawkins Act?

R: La Ley de Control de Rentas Residenciales, también conocida como la Ley Costa Hawkins, fue promulgada en 1995. Esta ley limita las políticas de control de rentas que las ciudades pueden aplicar y exime ciertos tipos de viviendas del control de rentas. También permite a los propietarios aumentar el

alquilar en las unidades con control de rentas cuando se queden vacías o cuando el último inquilino ya no viva allí de forma permanente.

P: Cuánto se les permitiría a los propietarios aumentar los alquileres según la ordenanza de estabilización de alquileres propuesta?

R: La ordenanza especifica un aumento máximo anual porcentual para los alquileres, a menudo vinculado a factores como el índice de precios al consumidor (IPC). Los aumentos de renta en propiedades residenciales no pueden exceder el 2.75% o el 75% del aumento de los últimos 12 meses; lo que sea menor. Esta limitación se aplica a todos los aumentos de renta que ocurran a partir del 31 de diciembre de 2023.

P: ¿Existen exenciones propuestas a las reglas de Estabilización de Rentas?

R: La ordenanza incluye exenciones a las reglas de Estabilización de Rentas. Para ver una lista completa de las exenciones, consulte la Ordenanza de Estabilización de Rentas, Sec. 17-02.08. Exenciones

P: ¿Cuánto puede aumentar mi renta si mi unidad de alquiler no está cubierta por la Ordenanza de Estabilización de Rentas?

R: Las unidades de alquiler que no estén sujetas a la Ordenanza de Estabilización de Rentas pueden seguir la Ley de Protección al Inquilino de California de 2019. Esta ley limita los aumentos de renta al 5% más la tasa de inflación local, con un máximo del 10% anual. La Ley de Protección al Inquilino cubre la mayoría de las unidades residenciales de alquiler en California, con algunas excepciones. Para más información, visite [Landlord-Tenant Issues | State of California - Department of Justice - Office of the Attorney General](#).

P: Qué recurso tendrían los inquilinos si creen que su alquiler ha aumentado injustamente según la ordenanza propuesta?

R: Los inquilinos tendrán vías de recurso si creen que su alquiler ha aumentado injustamente o en violación de la ordenanza propuesta. El Administrador de la Ciudad designará un departamento de la Ciudad para proporcionar información y recibir quejas de los inquilinos relacionadas con violaciones de esta ordenanza.

P: Cómo se supervisará la Ordenanza de estabilización de alquileres?

R: El Administrador de la Ciudad designará un departamento de la Ciudad para brindar información y recibir quejas de los inquilinos relacionadas con la violación de la ordenanza.

P: ¿Cómo pagará un arrendador las tarifas de la Estabilización de Rentas?

R: Los arrendadores utilizarán el **portal de Registro de Alquileres y Estabilización de Rentas de la Ciudad de Salinas** para procesar los pagos. El portal permite el procesamiento fácil y seguro de todas las tarifas requeridas.

P: ¿Qué hace la Ciudad de Salinas con las tarifas de Registro de Alquiler y Estabilización de Alquiler?

R: Las tarifas recaudadas de los programas de Registro de Alquiler y Estabilización de Alquiler ayudan a financiar la operación e implementación de estos programas. Se utilizan para:

- Mantener la base de datos de propiedades de alquiler
- Garantizar que los propietarios cumplan con los requisitos de registro
- Proporcionar educación y recursos tanto para propietarios como para inquilinos
- Apoyar la administración e implementación del programa

Estas tarifas ayudan a la ciudad a gestionar y supervisar la vivienda en alquiler para promover un mercado de alquiler justo y estable para todos.

P: ¿Cuáles son las consecuencias si una persona viola o no cumple con alguna disposición de la Ordenanza de Estabilización de Rentas?

R: Las personas que violen la Ordenanza pueden ser demandadas por **daños reales o legales** (hasta **\$1,000** o **tres veces el alquiler cobrado en exceso**). También pueden enfrentar **penalidades adicionales** por violaciones intencionales. Violar la Ordenanza se considera un **delito menor**, castigado con una multa de hasta **\$1,000**, hasta **seis meses de cárcel**, o ambos. La Ordenanza puede ser aplicada a través de una acción civil, con la parte ganadora teniendo derecho a **honorarios y costos legales**. Las violaciones pueden ser usadas como defensa en casos de desalojo.

P: ¿Cómo será la petición de “Reducción de Renta” del inquilino?

R: El inquilino presentará una petición al **Abogado de la Ciudad** a través del **portal de Registro de Alquileres/Estabilización de Rentas de la Ciudad**. Si la petición se completó en papel, deberá enviarse a la **División de Vivienda de la Ciudad de Salinas** para su revisión. El inquilino deberá proporcionar una copia de la petición al arrendador y presentar a la ciudad prueba de la notificación. El arrendador tendrá **30 días** desde la fecha de recepción de la petición para responder y proporcionar materiales adicionales en respuesta a la petición. El **Funcionario de Audiencia** tomará su decisión dentro de los **60 días** a partir de la fecha en que la petición se considere completa.

P: ¿Cómo será la petición de “Retorno Justo” del arrendador?

R: El arrendador presentará una petición al **Abogado de la Ciudad** utilizando el **portal de Registro de Alquileres/Estabilización de Rentas de la Ciudad**. Si la petición se completó en papel, deberá enviarse a la **División de Vivienda de la Ciudad de Salinas** para su revisión. El arrendador deberá proporcionar una copia de la petición al otro partido y proporcionar a la ciudad prueba de la finalización de la notificación. Los inquilinos tendrán **30 días** desde la fecha de recepción de la petición para responder y presentar materiales adicionales en respuesta a la petición. Al recibir la petición, el **Funcionario de Audiencia** determinará el costo de la revisión y proporcionará al arrendador una factura con todos los costos. El **Funcionario de Audiencia** tomará su decisión dentro de los **90 días** a partir de la fecha en que la petición sea considerada completa. La decisión será enviada por correo y también enviada por correo electrónico al arrendador o representante designado, con prueba de envío.

P: ¿Qué sucede si no estamos de acuerdo con la decisión tomada por el Funcionario de Audiencia?

R: Si no está de acuerdo con la decisión del Funcionario de Audiencia, puede apelar ante el **Consejo Municipal**. En la apelación, el Consejo Municipal confirmará, revocará o modificará la decisión del Funcionario de Audiencia. La decisión tomada por el Consejo Municipal será la decisión final. Si no se presenta la apelación al Consejo Municipal, la decisión final será la del Funcionario de Audiencia.

Registro de Alquileres

P: ¿Cuál es el propósito de la Ordenanza de Registro de Alquileres Residenciales?

R: La ordenanza tiene como objetivo promover la salud y seguridad comunitaria mediante la identificación de unidades residenciales de alquiler y el mantenimiento de información de contacto de emergencia actualizada. También ayuda a la ciudad a evaluar el inventario actual de viviendas de alquiler, planificar para futuras necesidades y proporcionar servicios y recursos de vivienda justa.

P: ¿Qué información se requiere para el registro?

R: Los arrendadores deben proporcionar:

- Nombre, dirección, número de teléfono y correo electrónico del propietario de la propiedad.
- Detalles de la unidad de alquiler: Número de Parcela del Tasador (APN), dirección, número de dormitorios y baños, y metros cuadrados.
- Si corresponde: Número de licencia comercial e información de contacto del administrador de la propiedad.

P: ¿Cuáles son las tarifas de registro requeridas?

R: El arrendador pagará \$45 por unidad al año para las unidades residenciales de alquiler que **NO** están sujetas a la Ordenanza de Estabilización de Rentas y \$170 por unidad al año para las unidades residenciales de alquiler que **SÍ** están sujetas a la Ordenanza de Estabilización de Rentas.

P: ¿Cómo pagará un arrendador la tarifa de registro de alquiler?

R: Los arrendadores utilizarán el portal de Registro de Alquileres y Estabilización de Rentas de la Ciudad de Salinas para procesar los pagos.

P: ¿Qué penalidades existen si una unidad de alquiler no está registrada?

R: Si una unidad de alquiler no está registrada dentro de los primeros 30 días del año calendario, a partir del 1 de enero de 2025, el arrendador recibirá un aviso de morosidad para pagar la tarifa de registro de alquiler. El arrendador tendrá luego 45 días a partir de la emisión del aviso para pagar la tarifa de registro de alquiler. Si no se paga dentro de los 45 días siguientes a la emisión del aviso de morosidad, la Ciudad aplicará una penalización del 10% de la tarifa de registro de alquiler residencial, la cual será pagadera junto con la tarifa de cumplimiento el primer día del mes siguiente a la fecha de vencimiento indicada en el aviso de morosidad. Por cada 45 días adicionales después del primer aviso de morosidad, la Ciudad aplicará una penalización del 10% de la tarifa. Si las tarifas del Registro de Alquileres permanecen impagas dentro de los 180 días posteriores a la emisión del aviso de morosidad, el arrendador estará sujeto a una citación descrita en la División 1 (Citación Administrativa) del Artículo 5 del Capítulo 1 del Código Municipal de Salinas

P: ¿Puede un arrendador trasladar la tarifa de registro o las tarifas de las peticiones al inquilino?

R: Un arrendador no puede recuperar ninguna tarifa mediante un pase a través o por cualquier otro medio

Antiacoso hacia los inquilinos:

P: ¿Qué es la Ordenanza de Protección contra el Acoso a Inquilinos?

R: La Ordenanza de Protección contra el Acoso a Inquilinos complementa las protecciones existentes bajo las leyes federales, estatales y locales para prevenir y disuadir el acoso de los arrendadores hacia los inquilinos en todas las unidades residenciales de alquiler, incluyendo casas unifamiliares y condominios.

La Ordenanza de Protección contra el Acoso a Inquilinos se aplica a todos los arrendadores e inquilinos de unidades residenciales de alquiler dentro de la ciudad, incluyendo casas móviles, remolques y sus espacios, a menos que estén exentos. Esto incluye a arrendadores e inquilinos no cubiertos por otras políticas de protección a inquilinos.

Protección al Inquilino y Desalojo por Causa Justa

P: ¿Qué es la Ordenanza de Protección al Inquilino y Desalojo por Causa Justa?

R: Esta ordenanza está diseñada para garantizar la estabilidad de la vivienda en Salinas y reducir el impacto negativo en los inquilinos que se ven obligados a mudarse debido al alto costo y la disponibilidad limitada de viviendas. El Consejo Municipal establece que exigir una razón válida para terminar un arrendamiento, como se indica en este artículo, ofrece más protección que la ley estatal. Limita las razones por las cuales los arrendadores pueden terminar un arrendamiento, proporciona mayor asistencia para reubicación y agrega protecciones adicionales para los inquilinos. Estos derechos se suman a cualquier otro derecho que los inquilinos ya tengan bajo la ley estatal o federal.